



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 164/3

Nikšić, 04.08.2026. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 8, 10, 22 i 25 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 i 126 stav 7 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, postupajući u ponovnom postupku a na osnovu Rješenja Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine UP II -05-042/26 -146/4 od 29.07.2026. godine kojim se poništava rješenje o prekidu postupka UP/Io broj:20- 361-164/1 od 26.06.2026. godine i predmet vraća na ponovni postupaka, a rješavajući po zahtjevu Vujačić Milića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane “ARHIMEX” D.O.O. Rožaje iz Rožaja, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.04.2026. godine u 13:38:51+02'00', za izvođenje radova na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta upisanog kao ruševine porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, planirane stambene namjene, na lokaciji potes Varošica Grahovo, na katastarskoj parceli broj 1459 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić („Sl. list CG“ , br. 72/24), donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Vujačić Miliću iz Nikšića daje se saglasnost** na idejno rješenje projektovano od strane “ARHIMEX” D.O.O. Rožaje iz Rožaja, potpisano elektronski potpisom dana 15.04.2026. godine u 13:38:51+02'00', za izvođenje radova na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta upisanog kao ruševine porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, planirane stambene namjene, na lokaciji potes Varošica Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1459 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić (“Sl. list CG”-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-740/1 od 20.10.2025. godine, od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-164 od 16.04.2026. godine, investitor Vujačić Milić iz Nikšića, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje, za izvođenje radova na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta, upisanog kao ruševine porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, planirane stambene namjene, na

lokaciji potes Varošica Grahovo, koju čini katastarska parcela broj 1459 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-740/1 od 20.10.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;

2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „ARHIMEX“ DOO Rožaje iz Rožaja, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Lokacija na kojoj je planirana rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta upisanog kao ruševine porodične stambene zgrade, sastoji se od:

- katastarske parcele broj 1459 koju čini prema načinu korišćenja: neplodna zemljišta, površine 304,00 m² i ruševina porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, površine u osnovi 39,00 m² koju čine nestambeni prostor u prizemlju površine 36,00 m² i nestambeni prostor na spratu površine 36,00 m²,

upisana je u listu nepokretnosti 935 KO Grahovo – prepis, potes Varošica Grahovo, kao svojina Vujačić Milića, u obimu prava 1/1, bez terete i ograničenja, a uvidom u e katastar Uprave za nekretninu PJ Nikšić od 04.08.2026. godine.

Bočnim zidom je objekat vezan za susjedni objekat na katastarskoj parceli broj 1459 KO Grahovo.

Dostavljeni su Saobraćajno-tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije od strane Uprave za saobraćaj broj 04- 11107/2 od 07.10.2025. godine, u kojima je navedeno:

Opšti saobraćajno -tehnički uslovi

Predmetna lokacija (kat.parcela br. 1459 KO Grahovo) na kojoj se planira rekonstrukcija i dogradnja objekta uz Regionalni put R-8.

Regulaciona linija (linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene) i to je granica katastarske parcele br. 1459 KO Grahovo i putne parcele – putnog pojasa prema regionalnom putu R-8.

Građevinska linija (građevinska linija predstavlja liniju na ispod iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) i na predmetnu parceli je potrebno zadržati istu. Nikakva nadogradnja prema regionalnom putu nije moguća.

Predmetna kat.parcela saobraćajnu povezanost sa regionalnim putem R-8 ostvaruje preko kat.parcela br.1462/1, 1462/3 i 1462/2 KO Grahovo (koje su po načinu korišćenja nekategorisani putevi).

Nije potrebno raditi projekat priključenja na regionalni put.

Dostavljeno je rješenje o vodnim uslovima od strane Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj broj UP/Io broj:09-327-568 od 28.10.2025.godine kojim se utvrđuju vodni uslovi u postupku izrade tehničke dokumentacije za radove na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom objekta na katastarskoj parceli broj 1459 KO Grahovo , u zahvatu izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine – Generalna urbanistička razrada Nikšić.

1. Tehničku dokumentaciju uraditi u skladu sa važećim tehničkim normativima za ovu vrstu objekta.
2. Projektna dokumentacija treba da definiše:
 - položaj objekta u odnosu na površinske vode, kao i da se sagleda moguće negativne uticaje planiranog objekta na druge objekte i postrojenja, postojeću infrastrukturu, naselja i sl;
 - poziciju objekta u skladu sa odrednicom Zakona o vodama koji definiše da priobalno zemljište predstavlja pojas širine 10 m od granice vodnog zemljišta za vode od lokalnog značaja i po pravilu služi za održavanje zaštitnih objekata i korita za veliku vodu i druge aktivnosti u upravljanju vodama, te nije dozvoljena gradnja;

- način snabdijevanja vodom, vrste otpadnih voda(uključujući atmosferske vode i vode sa manipulativnih površina), kao i rješenje za njihovo prečišćavanje i sakupljanje koje garantuje ispunjvanje uslova kvaliteta definisanih Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda(„Sl.list Crne Gore“ br.056/19);
 - rješenje za prikupljanje i odvođenje sanitarnih otpadnih voda, u vodonepropusnu septičku jamu na način da se spriječi procurivanje vode iz sistema.Pražnjenje septičke jame vršiti redovno od strane pravnog lica koje upravlja javnom kanalizacijom ili lica registrovanog za obavljanje ovih poslova.
- Prije izdavanja odobrenja za građenje potrebno je pribaviti vodnu saglasnost na tehničku dokumentaciju.

Dostavljeno je rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobra broj UP/I -03-041/25-352/12 od 05.03.2026.godine u kojem se navodi: Odbija se zahtjev Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opština Nikši, broj 07-350-740 od 01.08.2025. godine zaveden kod ovog organa pod brojem UP/I- 03-041/25-352/1 od 05.08.2025. godine, za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke za rekonstrukciju objekta na kat. parceli broj 1459 KO Grahovo u obuhvatu izmjena i dopuna PUP- GUR opštine Nikšić zbog nenadležnosti.

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine, Opština Nikši, broj 07-350-740 od 01.08.2025, zaveden kod ovog organa pod brojem UP/ I -03-041/25-352/1 od 05.08.2025.godine za izdavanje konzervatorskih uslova za potrebe urbanističkih -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat. parceli broj 1459 KO Grahovo u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR opština Nikšić, donijela Rješenje o odbijanju zahtjeva, broj UP/I-03-041/25-352/3 od 22.10.2025.godine.

U navedenom Rješenju se u bitnom navodi da je u uvidom u dokumentaciju Uprave za zaštitu kulturnih dobara konstatovano da se na predmetnom objektu nalazi kulturno dobro Spomen - ploča, Grahovo Opština Nikšić (Rješenje o uvođenju u Registar br.08-1732/1 od 09.12.1063. godine), te stoga sve intervencije na njemu podliježu odredbama Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Dalje se navodi da je izlaskom stručnih lica ove Uprave na teren konstatovano da je čitav predmetni objekat srušen, a kulturno dobro Spomen ploča Grahovo, otuđeno od strane nepoznatih lica. Nakon toga, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je aktom broj 01-751/25-845/1 od 01.10.2025. godine, podnijela Odjeljenju za inspekcijski nadzor Ministarstva kulture i medija prijavu o nelegalnim radovima, u kojoj se navodi da je objekat na kojem se nalazilo kulturno dobro Spomen -ploča, Grahovo nelegalno srušen, te da nema informacija na koji način je predmetno kulturno dobro tretirano prilikom rušenja.

Na osnovu navedenog, a s obzirom da je Prostorno- urbanističko planom Opštine Nikšić, kao i dostavljenim nacrtom urbanističko -tehničkih uslova predviđena rekonstrukcija objekta na kat. parceli broj 1459 KO Grahovo, zaključuje se da Uprava za zaštitu kulturnih dobara ne može shodno članu 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara (“Sl.list Crne Gore “ br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25) izdati tražene konzervatorske uslove za rekonstrukciju predmetnog objekta jer je isti u potpunosti srušen, **što iziskuje ponovnu izgradnju.**

Dana 06.11.2025, vlasnik predmetnog objekta Milić Vujačić iz Nikšića, izjavio je žibu na navedeno Rješenje, koja je evidentirana kod ovog organa pod brojem UP/I -03-041/25-352/6, a nakon toga je dostavio je istom organu dopunu žalbe, zavedena pod brojem UP/I -03-041/25-352/8 od 20.11.2025. godine.

Ministarstvo kulture i medija je kao drugostepeni organ, postupajući po navedenoj žalbi donijelo Rješenjem broj UPI-13-041/25-8/2 od 16.02.2026. godine kojim se poništava Rješenje ove Uprave broj UP/I -03-041-25-352/3 od 22.10.2025.godine i predmet vraća istom organu na ponovni postupak.

U Rješenju drugostepenog organa se bitnom navodi da je nejasno na osnovu kojih odlučujućih činjenica je prvostepeni organ utvrdio da se ne mogu izdati konzervatorski uslovi za predmetni objekat i da li postoji osnov za izdavanje istih budući da se predmetna spomen ploča koja ima status pojediničnog kulturnog dobra više ne nalazi na odnosnom objektu (objekat je uživao pravnu zaštitu iz razloga što se spomen ploča nalazila na njemu), te da je u odsustvu relevantnog dokaza kojim se ovakva tvrdnja potkrepljuje, ista neutemeljena, a odlučujuća činjenica pogrešno utvrđena, što je rezultiralo donošenjem rješenja suprotno stanju u spisima predmeta.

Imajući u vidu navode iz Rješenja drugostepenog organa, Uprava za zaštitu kulturnih dobara je u ponovnom postupku razmotrila zahtjev i odlučila kao u dispozitivu Rješenja iz sljedećih razloga:

Objekat na kat.parceli broj 1459 KO Grahovo, opština Nikšićje uživao pravnu zaštitu iz razloga što se kulturno dobro Spomen ploča Grahovo, nalazilo na njemum a shodno članu 3 stav 3 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore " br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25) koji je propisao da zaštitu, kao i kulturno dobro, imaju i zaštićena okolina nepokretnog kulturnog dobra, predmet koji sa nepokretnim kulturnim dobrom čini istorijsku, umjetničku, vizuelnu ili finkcijonalnu cjelinu objekat u kojem se trajno čuvaju ili izlažu pokretna kulturna dobra, dokumentacija o kulturnom dobru, dobro pod prethodnom zaštitom, obavezan primjerak publikacije i javna arhivska građa

Imajući u vidu da se predmetna spomen ploča više ne nalazi na odnosnom objektu isti više ne uživa pravnu zaštitu shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 102 stav 1 Zakonu o zaštiti kulturnih dobara se propisuje da Uprava za zaštitu kulturnih dobara izdaje konzervatorske uslove za izradu konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru i na pokretnom kulturnom dobru.

S tim u vezi, zaključuje se da ovaj organ nije nadležan za izdavanje uslova za potrebe urbanističko -tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na kat. parceli broj 1459 KO Grahovo u, u obuhvatu izmjena i dopuna PUP-GUR opštine Nikšić, imajući u vidu da se predmetna spomen ploča koja ima status pojedinačnog kulturnog dobra više ne nalazi na odnosnom objektu.

Rješenjem Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj:UP II-05-042/26-146/4 od 29.07.2026. godine a po žalbi Vujačić Milića UP II: 05-042/26- 146/1od 07.07.2026.godine po rješenju o prekidu postupka UP /Io broj: 20-361-164/1 od 26.06.2026.godine se navodi:shodno čl 22 st. 2 Zakona o izgradnji objekata, nadležnost Glavnog gradskog arhitekta striktno ograničena na ocjenu usklađenosti idejnog rješenja sa arhitektonskim i estetskim karaketristikama objekat, te usklađenosti sa urbanističkim parmetrima i planskog dokumenta(PUP).

Uvidom u spise predmeta i tehničku dokumentaciju dostavljenu uz zahtjev, utvrđeno je da se u sklopu idejnog rješenja projektanta "Arhimex" DOO nalazi rješenje Uprave za zaštitu kulturnih dobara broj UP/I -03-041/25-352/12 od 05.03.2026.godine. ***Navedenim aktom Uprava za zaštitu kulturnih dobara se oglasila nenadležnim za izdavanje konzervatorskih uslova, sa jasnim i eksplcitnim obrazloženjem da se" predmetna spomen ploča više ne nalazi na odnosnom objektu, te ista više ne uživa pravnu zaštitu shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara".***

U konkretnoj situaciji, nadležni organ (Uprave za zaštitu kulturnih dobara) već je donio konačnu odluku i utvrdio da objekat nema status kulturnog dobra. Kako se konzervatorski uslovi ne mogu izdati za objekat koji nije zakonski pod zaštitom, ne postoji nikakvo otvoreno pravno pitanje koje treba rješavati pred drugim organom.

Dostavljena je saglasnost zakonskih nasljednika iza pokojnog Daković Vojina, sa posljednjim prebivalištem u Novom Sadu, Elizabete Daković, Marka Dakovića, Miloša Dakovića i Milice Daković ovjerena od strane Javnog beležnika Ljubice Bajić broj UOP-II:4732-2025 od 20.10.2025. godine. u kojoj se navodi:” Saglasni smo da Milić Vujačić, vlasnik parcele broj 1459 ukupne površine 343 m², ulica i kućni broj: Varošica Grahovo, područna jedinica Nikšić, može na navedenoj parceli izgraditi stambeni objekat uz objekat (zid uz zid) koji se nalazi na susjednoj parceli broj 1458, ulica i kućni broj: Varošica Grahovo, K.O. Grahovo, područna jedinica Nikšić, a koja parcela broj 1458 i na njoj nalazeći objekat su upisani kao vlasništvo u udelu 1/1 pok. Daković Vojina, čiji smo mi zakonski naslednici.

Dostavljena je Izjava o lokaciji planiranog objekta od strane “GEO- METAR” d.o.o. iz Podgorice od juna 2025. godine, kojom izjavljuje: “ Uvidom u zvanične katastarske planove, katastarski operat, izdate urbanističko – tehničke uslove broj 07-350-740 od 28.07.2025. godine, kao i u projektnu dokumentaciju utvrđeno je da se stambeni objekat planira na lokaciji koju čini katastarska parcela broj:

-1459 – na kojoj je evidentirano sledeće:

- neplodno zemljište površine 304,00 m²,

- stambena zgrada, spratnosti Pr +1s, površine prizemlja 39 m², bruto površine 78 m².

Ukupna površina predmetne lokacije iznosi 343 m².

Predmetna katastarska parcela upisana je u LN 935 KO GRAHOVO na ime Milć Vujačić, u obimu prava 1/1 bez tereta i ograničenja.

Pristup parceli je omogućen je sa južne strane, sa Nekategorisanog puta označenog na katastarskom planu kao kp.br. 4674 KO Grahovo, upisane u LN 590 sa pravom svojine Crna Gora, raspolaganje opština Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1, bez tereta i ograničenja.

Pristup parceli je omogućen je i sa sjeverne strane sa nekategorisanog puta označenog na katastarskom planu kao kp.br. 1462/1 KO Grahovo, upisane u LN 544 sa parvom svojine Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić.

Uvidom u Prostorno-urbanistički plana Opštine Nikšić, utvrđeno je da se predmetna parcela nalazi u obuhvatu PUP - a Opštine Nikšić u V (petoj) građevinskoj zoni, sa planom namjene površine za predmetnu parcel: SMG - stanovanje malih gustina, ugostiteljsko turističke namjene i poljoprivredno zemljište – obradive površine (PO), kao i lokalni centar, a sve u sklopu centra naselja, sa defisanim osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u urbanističko tehničkim uslovima:

4.1. UREĐENJE CENTRALNIH DJELOVA NASELJA

- Centralni dio naselja je područje sa koncentracijom postojećih objekata i predstavlja dio građevinskog zemljišta.
- Predviđena je izgradnja potrebnih društvenih i komercijalnih sadržaja (prosvjeta, zdravstvo, kultura, privreda, trgovina i sl.), uz zadržavanje postojećih lokacija pojedinih objekata sa ovakvim sadržajima.
- Pretežna namjena je stanovanje male gustine SMG. Potrebna stimulacija povećanja kvaliteta stanovanja rekonstrukcijom postojećih objekata, naročito u zoni užeg i šireg naseljskog centra.
- Važno je očuvanje kvalitetnih naslijeđenih ambijentalnih karakteristika podržavanjem specifičnih oblika gradnje i formiranjem vizuelno kvalitetnih cjelina, poteza, vrijednih ambijenata.
- Primjenjivati uslove koji hendikepiranim osobama omogućavaju kretanje, snalaženje, boravak u prostoru.

- Dozvoljava se rekonstrukcija i dogradnja postojećih objekata radi obavljanja tercijarnih djelatnosti, ako mogu da zadovolje normative za ovakvu vrstu objekata i ne ugrožavaju susjedne objekte.
- Mogu se graditi objekti turističke ponude u vidu seoskog smještaja. Objekti i kompleksi za smještaj turista treba da budu arhitektonski – oblikovno maksimalno u skladu sa okruženjem i pejzažom. Obezbijediti rekonstrukciju u određenom roku objekta motela ili uklanjanje.
- Poželjno je povećanje gustine naseljenosti i koncentrisana izgradnja u cilju sprječavanja daljeg širenja građevinskog područja, zaštite poljoprivrednog zemljišta i smanjenja troškova infrastrukturnog opremanja.
- Javne površine štititi kao u urbanim sredinama. Obavezna je zaštita graditeljskog nasljeđa.
- Postojeću saobraćajnu mrežu, kao osnov razvoja, osposobljavati za nesmetan motorni saobraćaj (od automobila do traktora i kamiona).
- U svakom objektu omogućiti komunalni standard (sigurno snabdijevanje električnom energijom, vodom i savremene telekomunikacione veze).
- Komunalne objekte urediti poštujući higijenske standarde i navike stanovništva.

4.8. USLOVI ZA REREGULACIJU OBJEKATA

- ***Maksimalna spratnost stambenih objekata u centralnim djelovima naselja je $P+I+P_k$ (tri etaže bez obzira na nomenklaturu).***
- ***Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti parcele u centralnim djelovima naselja je 0,4.***
- ***Najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti na ukupnoj parceli u centralnim djelovima naselja je 0,8.***
- ***Na parceli se mogu graditi objekti do predviđenih indeksa.***
- Minimalna udaljenost slobodnostojećeg objekata iznosi 2,5m od granice susjedne parcele.
- Građevinska linija u odnosu na javni put i način parkiranja definisani su u Poglavlju Saobraćaj.
- Za objekte djelatnosti potrebno je obezbijediti zahtjeve funkcionisanja. Preporučeni standardi i normativi su:
 - Maksimalni indeks izgrađenosti - 0,6;
 - Maksimalni indeks zauzetosti - 0,3;
 - Maksimalna spratnost objekata je P_o+P+P_k . (podrum+prizemlje+potkrovlje) ili tri etaže;
 - Svaka parcela mora imati kolski i pješački prilaz sa javne saobraćajnice min.3,0 m.

2.4. PLAN REKONSTRUKCIJE, ODNOSNO SANACIJE STARIH ILI DEGRADIRANIH DIJELOVA NASELJA SA MJERAMA URBANE REKONSTRUKCIJE, KAO I DEGRADIRANIH PODRUČJA VAN NASELJA

Rekonstrukcija i sanacija starih i degradiranih dijelova naselja van područja detaljne urbanističke razrade obuhvata revitalizaciju, obnovu i zaštitu vrijednih ambijentalnih cjelina centara naselja, kao i sanaciju i rekonstrukciju u cilju poboljšanja funkcionalnosti i uslova života.

Za objekte u ambijentalno vrijednim cjelinama, koji posjeduju arhitektonsku ili istorijsku vrijednosti, i predstavljaju svjedočanstvo lokalne kulture, dozvoljene su pored mjera koje spadaju u redovno održavanje i mjere restauracija, u koje spadaju:

- Očuvanje ili restauracija originalnih prikaza i arhitektonskih elemenata;
- Obnavljanje izmijenjenih dijelova, bilo unutrašnjih i spoljnih zidova ili unutrašnjih prostora;
- Rekonstrukcija dijelova zgrade koja se eventualno srušila ili je demolirana;
- Očuvanje ili obnova otvorenih prostora, kao što su, između ostalog, dvorišta, parkovi, trgovi, voćnjaci, vrtovi i sl;

- Održavanje stepeništa i rampi bez promjena u nagibu, originalnih dimenzija i korišćenih materijala, i samo u slučajevima dokazane potrebe, sa dodatkom konstruktivnih ojačanja od različitih materijala;
- Podupiranje i drenažni radovi, kao što su umeci u zidovima, obnova krovova i krovnog pokrivača u okviru dimenzija i primijenjenih materijala koji su identični originalnim;
- Radovi koji ne utiču na promjene u odnosu na prvobitnu tipologiju objekata;
- Unaprjeđenje higijenskih zahtjeva i izgradnja savremenih infrastrukturnih sistema u funkciji kvalitetnije organizacije prostora sa očuvanjem zatečenih vrijednosti u pogledu tipologije objekta, postojeće površine i zapremine, izgledu uličnih fasada i otvora i sl.;
- Eliminisanje suvišnih oštećenih i nefunkcionalnih otvora;
- Radovi na sanaciji unutrašnjih i spoljašnjih zidova, bilo nosećih ili pregradnih zidova uz mogućnost djelimične dislokacije pri čemu se ne mijenja unutrašnji karakter i čuvaju se vrijedni stilski elementi;
- Rušenje unutrašnjih nenosećih zidova;
- Reorganizacija raspodjele unutrašnjih prostora, uz očuvanje cjeline;
- Izgradnju savremenih infrastrukturnih i tehničkih sistema;
- Zamjena podova i njihova obnova, uz neznatnu razliku od originala;
- Zamjena oštećenih ili uništenih arhitektonskih elemenata;
- Rekonstrukcija i izgradnja oštećenih djelova za koje postoji arhivska dokumentacija ili za koje se može utvrditi analogija sa drugim objektima ili tipološkim jedinicama istog doba i originalnog arhitektonskog dizajna;
- Restauracija vertikalnih ili horizontalnih javnih prostora kao što su predvorja, javna stepeništa, nadstrešnice i sl.;
- Funkcionalna reorganizacija, spajanja i razdvajanja imovinskih jedinica, pod uslovom da ne utiču na zajedničke prostorije (ulaz, hol, stepeništa) i imaju za cilj očuvanja tipologije zgrada i originalnih ukrasnih fasadnih elemenata;
- Promjene ili povećanja prostora komunikacije, uz očuvanje cjelovitosti i postojeće funkcionalnosti objekata;
- Eventualne opravke na unutrašnjim zidovima;
- Svi radovi koji se u zakonskim dokumentima definišu kao restauracija.

Površina lokacije na kojoj je predviđeno izvođenje radova – planirane rekonstrukcije sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta upisanog kao ruševine porodične stambene zgrade je 343,00 m²

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana rekonstrukcija stambenog objekta sa dogradnjom i nadgradnjom objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,18, (ostvorena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 61.84 m²),
- indeks izgrađenosti 0,34, (ostvorena - projektovana BRGP stambenog objekta iznosi 117.75 m²),
- spratnost je P +1

U tehničkom opisu dostavljenog idejnog rješenja je navedeno u dijelu koji se odnosi na:

Pristup lokaciji omogućen je sa južne strane, sa Nekategorisanog puta označenog na katastarskom planu kao kp. br. 4674 KO Grahovo, upisane u LN 590 sa pravom svojine Crna Gora, raspolaganje opština Vlada Crne Gore u obimu prava 1/1 bez tereta i ograničenja.

Predmetna katastarska parcela saobraćajnu povezanost sa regionalnim putem R-8 ostvaruje preko katastarskih parcela broj 1462/1, 1462/3 i 1462/2 KO Grahovo, upisane u LN 544 po kulturi Nekategorisani putevi, sa pravom svojine Crna Gora, raspolaganje Opština Nikšić.

U skladu sa uslovima Uprave za zaštitu kulturnih dobara Spomen ploča koja ima status pojedinačnog kulturnog dobra se više ne nalazi na predmetnom objektu. Projektom je predviđeno postavljanje predmetne ploče na južnoj strani objekta.

FUNKCIONALNA ORGANIZACIJA OBJEKTA

Objekat je po namjeni stambeni, spratnosti Pr+1s.

Glavni ulaz u objekat je sa južne strane.

Stambeni objekat je projektovan tako da dnevna zona formira jedinstven i otvoren prostor sa vizurama prema gradu.

Teren na kome je planiran objekat je pretežno ravan, pa je kota prizemlja u odnosu na kotu terena uzdignuta 0.10 m.

Projektovan je stambeni objekat sa jednom stambenom jedinicom, smještenoj na dvije etaže prizemlje i sprat.

U prizemlju su smještene sledeće prostorije: dnevni boravak, wc i stepenište.

Na spratu su smještene sledeće prostorije: terasa, hodnik, dvije spavaće sobe i dva kupatila

GABARIT OBJEKTA

Objekat je postavljen u okviru zatečenih građevinskih linija na terenu. Planirana je rekonstrukcija objekta sa dogradnjom od 3m prema sjevernoj strani parcele.

Visinska regulacija definisana je dozvoljenom spratnošću do Pr+1S+Pk. Postojeći objekat je u gabaritu dimenzija 5.10mx7.35m, dok je planirani objekat u gabaritu dimenzija 5.10m x 10.35m, ukupne neto površine 96.19 m², odnosno bruto površine 117.75 m².

Upotrijebljeni su tradicionalni i savremeni materijali, pri čemu se vodilo računa da se postigne vizuelna ujednačenost ambijenta.

Prenja strana fasade planirana je sa oblogom od kamena.

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Vujačić Milića iz Nikšića za davanje saglasnosti na idejno rješenje projektovano od strane "ARHIMEX" D.O.O. Rožaje iz Rožaja, potpisano elektronski potpisom dana 15.04.2026. godine u 13:38:51+02'00 ' za rekonstrukcija sa dogradnjom i nadgradnjom na katastarskoj parceli broj 1459 KO Grahovo u obuhvatu Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi UP/Io 07-350-740/1 od 20.10.2025. godine od strane Sekretarijata za uređenje prostora i zaštitu životne sredine i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru PUP-a definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti

elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Vujačić Miliću iz Nikšića projektovano od strane od strane "ARHIMEX" D.O.O. Rožaje iz Rožaja, ovjereno elektronskim potpisom dana 15.04.2026. godine u 13:38:51+02'00', za izvođenje radova na rekonstrukciji sa dogradnjom i nadgradnjom postojećeg objekta upisanog kao ruševine porodične stambene zgrade, označene kao broj zgrade 1, planirane stambene namjene, na lokaciji potes Varošica Grahovo, na katastarskoj parceli broj 1459 KO Grahovo, u obuhvatu Izmjena i dopuna Prostornog urbanističkog plana Opštine Nikšić ("Sl. list CG"-opštinski propisi 72/24), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektну dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 84/26), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

DOSTAVLJENO:

1 x Vujačić Milić, [redacted]

1 x "ARHIMEX" DOO, [redacted]

1 x Sekretarijata za urbanizam i stambene poslove

1 x u spise predmeta, i

1 x a/a

Glavni gradski arhitekta:
Vujočić Mladen, dipl. ing. arh

